

капітального ремонтів, реконструкції об'єктів житлового фонду;

2) наявності міжопалювального періоду для систем опалення, рішення про початок та закінчення якого приймається виконавчими органами відповідних місцевих рад або місцевими державними адміністраціями виходячи з кліматичних умов згідно з правилами та іншими нормативними документами;

3) ліквідації наслідків аварій або дії обставин непереборної сили. Перерва у наданні комунальних послуг, яка виникла внаслідок аварії або дії обставин непереборної сили, має бути ліквідована у найкоротші терміни, що визначаються нормативними документами. Якщо ліквідація наслідків аварії або дії обставин непереборної сили потребує більше однієї доби, виконавець/виробник спільно з органами місцевого самоврядування здійснює заходи щодо зменшення її негативного впливу на споживачів.

Таким чином, **житлово-комунальні послуги**, як об'єкт цивільних правовідносин, є різновидом послуг, які спрямовані на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилих приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, встановлених законодавством, зокрема, спрямовані на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи у забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо- та електропостачанням, опаленням, а також вивезення побутових відходів тощо.

ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРІВ ПРО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Ю. І. КОБЗАР, *помічник судді Апеляційного суду Харківської області,
м. Харків*

У реаліях практичної дійсності існує велика різноманітність договорів про надання житлово-комунальних послуг. Така багатоманітність обумовлюється наявністю різних видів житлово-комунальних послуг, які є предметом договорів про надання житлово-комунальних послуг.

Залежно від видів житлово-комунальних послуг, існують наступні види учасників правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг, у тому числі види сторін за договором про надання житлово-комунальних послуг, а саме:

балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом;

виконавець – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов

договору;

виробник – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги;

власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд – фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване у встановленому законом порядку;

споживач – фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу;

управитель – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.

Така різноманітність визначення сторін за договором про надання житлово-комунальних послуг впливає на специфіку їх прав та обов'язків за певним договором. Кожна із сторін набуває за договором як права, так і обов'язки, що дозволяє нам визначати договір про надання житлово-комунальних послуг як двосторонній.

Істотними умовами договору про надання житлово-комунальних послуг є: найменування сторін; предмет договору; вичерпний перелік житлово-комунальних послуг, тарифи та їх складові на кожен з цих послуг, загальна вартість послуг; порядок оплати за спожиті житлово-комунальні послуги (вказана умова дозволяє визначати договір про надання житлово-комунальних послуг як оплатний); порядок перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості; права та обов'язки сторін; порядок контролю та звіту сторін; порядок вимірювання обсягів та визначення якості наданих послуг; визначення точок розподілу, в яких відбувається передача послуг від виконавця/виробника споживачу; порядок обслуговування мереж та розподіл повноважень щодо їх експлуатації та відновлення (ремонт); умови доступу в квартиру, будинок, приміщення, на земельну ділянку для усунення аварій, неполадок, огляду мереж, зняття контрольних показників засобів обліку; порядок здійснення ремонту; відповідальність сторін та штрафні санкції за невиконання умов договору; порядок вирішення спорів; перелік форс-мажорних обставин; строк дії договору; умови зміни, пролонгації, припинення дії договору; дата і місце укладення договору. Відсутність хоча б однієї із вказаних умов договору дозволить стороні договору вважати договір неукладеним.

Крім істотних умов, договір може містити інші умови за згодою сторін.

Договір на надання житлово-комунальних послуг набирає чинності з моменту його укладення, тому такий договір слід відносити до консенсуальних договорів.

У разі зникнення потреби в отриманні послуги або відмови споживача від

користування послугою виконавця/виробника споживач має право розірвати договір у порядку, встановленому законом.

Договір на надання послуг з централізованого опалення, послуг з централізованого постачання холодної води, послуг з централізованого постачання гарячої води, послуг з водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових систем), що укладається виконавцем із споживачем - фізичною особою, яка не є суб'єктом господарювання, є договором приєднання.

Таким чином, договір про надання житлово-комунальних послуг за своєю правовою сутністю є двостороннім, консенсуальним та оплатним.

ОСОБЛИВОСТІ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЩОДО НАДАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Н. В. ІВАСІШИНА, ст. викладач кафедри правового забезпечення господарської діяльності Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Сьогодні, найбільш актуальним в процесі становлення та розвитку системи житлово-комунальної сфери є вільний вибір і створення організаційно-правових форм і структур управління ЖКГ. Населення в рамках житлової реформи має можливість об'єднатися будинками на основі кондомініуму – створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), некомерційних організацій і т.д. Для даних об'єднань характерна самостійність у прийнятті рішень про питання організації обслуговування житла, а також його експлуатацію, управління ОСББ та формування його бюджету, визначення порядку витрат на поставлені завдання і цілі ОСББ.

У системі ЖКГ найбільш перспективною формою управління багатоквартирними будинками є об'єднання власників житлових будинків. Згідно Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» зі змінами від 03.11.2005р., затверджено типовий статут об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку, згідно з яким ОСББ – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке створене виключно для обслуговування, ремонту та реконструкції житлового будинку та утримання прибудинкової території за рахунок членів об'єднання і за рахунок доходів від господарської діяльності, отриманих і використаних об'єднанням відповідно до цілей його діяльності. Іншими словами, ОСББ - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Статутна діяльність ОСББ здійснюється на підставі закону та статуту, за якими спільне майно належить власникам приміщень. До законодавчих актів, які регулюють діяльність об'єднань і асоціацій, відносяться: Цивільний кодекс України, Житловий кодекс України, Земельний кодекс України та інші нормативно-правові акти.